

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

---

*Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2010*

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**Tên công ty đại chúng** : Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm  
**Tên viết tắt** : LIDECO  
**Mã chứng khoán** : NTL  
**Năm báo cáo** : 2009

### **I. Lịch sử hoạt động của Công ty**

#### ***1. Những sự kiện quan trọng***

- Việc thành lập: Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm được thành lập từ năm 1974. Từ năm 1992 phát triển thành một doanh nghiệp Nhà nước mang tên **Công ty Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nhà Từ Liêm** trên cơ sở sát nhập ba xí nghiệp: Xí nghiệp xây dựng Từ Liêm, Xí nghiệp vận tải thủy, Xí nghiệp gạch Từ Liêm.

- Chuyển đổi sở hữu thành công ty cổ phần: Ngày 16/06/2004 Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành công ty Cổ phần (Nhà nước không nắm giữ cổ phần) theo Quyết định số 3755/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội với tên gọi là **Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà**. Tháng 5/2007, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 37,8 tỷ đồng lên 82 tỷ đồng và đổi tên thành **Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm** với tên viết tắt (LIDECO). Hiện Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103004940, đăng ký sửa đổi lần thứ 9 ngày 15/10/2009 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

- Niêm yết: Cổ phiếu của công ty được giao dịch chính thức trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán **NTL** vào ngày 21/12/2007 với tổng số 8.200.000 cổ phiếu. Quý II/2008, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007, công ty đã niêm yết bổ sung 8.200.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 16.400.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 164 tỷ đồng.

- Các sự kiện khác: Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên, năm 2009 Xí nghiệp Tư vấn Đầu tư Xây dựng được chuyển thành Công ty CP LIDECO 1, Xí nghiệp Hoàn thiện và trang trí nội ngoại thất được chuyển thành Công ty CP LIDECO 6.

## **2. Quá trình phát triển**

### **- Ngành nghề kinh doanh chính:**

- Đầu tư phát triển và kinh doanh khai thác các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở và khu công nghiệp;
- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thuỷ lợi, công nghiệp;
- Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình: Quản lý dự án, lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng công trình, kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ khu đô thị và khu công nghiệp;
- Khai thác vật liệu xây dựng;
- Nhập khẩu máy móc thiết bị phục vụ xây dựng;
- Thiết kế, xây dựng đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV; Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp và điều khiển tín hiệu giao thông;
- Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản.

### **- Tình hình hoạt động:**

Năm 2009 là năm Công ty đạt được một bước phát triển vượt bậc. Doanh thu đạt 1.396 tỷ đồng (đạt 290,90% so với 480 tỷ đồng kế hoạch). Lợi nhuận sau thuế đạt 530 tỷ đồng (đạt 589,34 % so với 90 tỷ đồng kế hoạch), đảm bảo việc làm cho người lao động với mức thu nhập bình quân là 4,5 triệu đồng/người/tháng.

## **3. Định hướng phát triển**

*Các mục tiêu chủ yếu trong năm 2010:*

- Tiếp tục đầu tư xây dựng các khu đô thị do công ty làm chủ đầu tư, trong đó tập trung xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ Khu ĐTM Dịch Vọng, Khu ĐTM Bắc QL32.
- Tiếp tục khởi động Dự án Khu ĐTM Tây Đô, Dự án Khu ĐTM Hòa Sơn và một số dự án nhỏ khác như Dự án X2 Mỹ Đình - huyện Từ Liêm để hoàn thành nghĩa vụ với thành phố; Dự án X3 giai đoạn II ở Cầu Diễn...
- Tham gia đấu thầu dự án xây dựng toà nhà văn phòng kết hợp dịch vụ công cộng tại Tổ 32, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội với diện tích khoảng 400m<sup>2</sup> và dự kiến khoảng 18 tầng.
- Ngoài ra, công ty sẽ tiếp tục khai thác các công trình xây lắp ngoài công ty để ổn định việc làm và đời sống cho CBCNV.

*Chiến lược phát triển trung và dài hạn:*

- Tiếp tục phát huy tối đa kinh nghiệm và nguồn lực hiện có để đẩy mạnh phát triển hai lĩnh vực: Đầu tư xây dựng các khu đô thị và Xây lắp công trình.
- Tập trung đầu tư cho lĩnh vực thiết kế, xây dựng các khu đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ và hiện đại, thiết kế các mô hình nhà chung cư cao cấp, nhà biệt thự, dinh thự, văn phòng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng.
- Duy trì và phát huy đầy nhanh hơn nữa tốc độ tăng trưởng của Công ty, tối đa hóa lợi ích của khách hàng để tạo giá trị gia tăng chung cho Công ty và xã hội.
- Mục tiêu tăng trưởng của công ty về doanh thu và lợi nhuận trong các năm từ 2009 - 2014 phấn đấu tăng bình quân là 20%. Riêng năm 2010 phấn đấu tăng 15% so với năm 2009.

## II. Báo cáo của Hội đồng quản trị công ty

### 1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động năm 2009

Chỉ tiêu	Thực hiện (đồng)	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1. Tổng doanh thu	1.396.352.164.727	290,93
2. Lợi nhuận trước thuế	713.249.615.378	589,34
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp	182.846.808.154	-
4. Lợi nhuận sau thuế	530.402.807.224	-
6. Thu nhập bình quân người/tháng	4.500.000	-
7. LNST trên cổ phiếu	24.083	-

### 2. Những thay đổi chủ yếu trong năm 2009

- Chuyển đổi 02 xí nghiệp chi nhánh thành 02 công ty cổ phần, với tỷ lệ vốn góp của công ty mẹ là 51%.

- Dự án Khu ĐTM Dịch Vọng: Xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao cho khách hàng tòa nhà N09B1. Xây dựng xong phần thô tòa nhà N09B2 và đưa vào hoàn thiện nội thất đảm bảo tháng 6/2010 bàn giao cho khách hàng. Đã điều chỉnh qui hoạch và nâng tầng các tòa nhà N010; N011 và tòa nhà hỗn hợp.

- Dự án Khu ĐTM Bắc Quốc lộ 32: Cơ bản đã hoàn thành công tác GPMB và xây dựng hạ tầng, điện nước, cây xanh, công vào khu đô thị, khu đi bộ, dạo chơi, thể thao. Hoàn thiện xong nội thất 02 biệt thự mẫu. Khởi công xây dựng xong phần thô một số lô liền kề như: LK1; LK2; LK3; LK4...và bắt đầu ép cọc xây dựng các lô biệt thự theo tiến độ đã ký hợp đồng với khách hàng.

- Dự án Khu ĐTM Tây Đô - Hoài Đức với tổng diện tích 116,2 ha (liên danh cùng Công ty CP phát triển nhà Tây Đô): Trước khi Hà Tây sáp nhập về Hà Nội đã được UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt. Sau khi sáp nhập, Chính phủ yêu cầu các ban ngành phải rà soát lại toàn bộ các dự án của Hà Tây. Hiện nay dự án này đang được rà soát và đang điều chỉnh qui hoạch.

- Tiếp tục triển khai, giải quyết các tồn tại của các dự án khác như: Dự án X2 có diện tích >6.000 m<sup>2</sup> đã tháo gỡ được một số vướng mắc trong GPMB và chuẩn bị khởi công dự án tạo quỹ nhà trả Thành phố bán theo chính sách của Thành phố (Công ty được hưởng 20% diện tích). Dự án X3 giai đoạn 2 có diện tích 9.910 m<sup>2</sup> đang triển khai các thủ tục của Thành phố để phê duyệt. Dự án Tòa nhà văn phòng kết hợp dịch vụ công cộng tại tổ 32 phường Dịch Vọng - Cầu Giấy có diện tích khoảng 4.000 m<sup>2</sup> đang làm thủ tục đấu thầu. Ngoài ra một số dự án nhỏ lẻ khác đang tiếp cận phát triển.

- Tiếp tục khởi động Dự án Hòa Sơn, Lương Sơn, Hòa Bình.

### **3. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai**

- Tiếp tục tìm kiếm để đầu tư các dự án trên địa bàn Hà Nội.

- Hoàn thiện các lô nhà liền kề và biệt thự Khu ĐTM Bắc Quốc lộ 32.

- Hoàn thiện tòa nhà N09B2 bàn giao cho khách hàng và xây thô xong tòa nhà N010, N011... Khu ĐTM Dịch Vọng.

- Tập trung bám sát các thủ tục để triển khai thực hiện Dự án Tây Đô.

## **III. Báo cáo của Ban giám đốc**

### **1. Báo cáo tình hình tài chính năm 2009**

	<b>Đơn vị</b>	<b>Năm 2008</b>	<b>Năm 2009</b>
<b>1. Khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất LNST trên doanh thu	%	18,65	38,45
Tỷ suất LNST trên VCSH	%	24,71	95,42
Tỷ suất LNST trên tổng tài sản	%	6,40	21,26
<b>2. Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,37	1,91
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,10	0,66

- Tổng tài sản (Giá trị sổ sách) tại thời điểm 31/12/2009: **1.171.435.900.681 đồng.**

- Những thay đổi về vốn cổ đông:
- Số lượng CP đang lưu hành theo từng loại: 16.400.000 CP trong đó:
- Cổ phiếu thường : 16.316.660 cp - Mệnh giá: 10.000đ/cp
- Cổ phiếu ưu đãi : không có
- Cổ phiếu quỹ : 83.340 cp
- Chi trả cổ tức: Cổ tức chi trả năm 2009 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ là 130%, trong đó 30% trả bằng tiền mặt, 100% trả bằng cổ phiếu phát hành thêm.

## **2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

- Doanh thu: 1.396.352.164.727 đồng, đạt 290,93% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế: 713.249.615.378 đồng, đạt 589,34 % so với kế hoạch.

## **3. Những tiến bộ công ty đã đạt được**

- **Công tác tổ chức, quản lý:** Cơ cấu sắp xếp lại các phòng ban phù hợp với mô hình SXKD của Công ty; tăng cường công tác quản lý, chỉ đạo với tính thống nhất cao để thực hiện tốt nhiệm vụ đã đề ra; rà soát lại mọi nội quy, quy chế để bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và quy định của Nhà nước.

- **Công tác xây dựng kế hoạch:** Xây dựng kế hoạch SXKD gắn với kế hoạch đầu tư trên cơ sở cân đối các nguồn lực, nhu cầu thị trường, mục tiêu và định hướng phát triển của công ty trong các năm tiếp theo để đảm bảo phát triển bền vững; đổi mới trong lập kế hoạch, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định và hướng dẫn của Nhà nước, áp dụng các định mức, đơn giá theo quy định của Nhà nước ban hành và phù hợp với thực tế thi công.

- **Công tác đầu tư dự án và bán nhà:** Về cơ bản, công tác đầu tư các dự án đã được Công ty triển khai thực hiện theo đúng các quy định của Nhà nước. Các dự án đảm bảo tiến độ đề ra. Các dự án hoàn thành và đưa vào kinh doanh đều phù hợp với nhu cầu của thị trường, có tính cạnh tranh tốt và được khách hàng đánh giá cao.

- **Công tác tư vấn thiết kế:** Công ty đã chủ động hoàn toàn về công tác thiết kế cho hoạt động SXKD của công ty.

- **Công tác điều hành tổ chức sản xuất:** Tăng cường sự chỉ đạo tập trung thống nhất, kiện toàn bộ máy điều hành và quản lý Công ty theo hướng phân cấp tự chủ, tự chịu trách nhiệm của các phòng, ban, xí nghiệp trước công ty và pháp luật; Kiện toàn bộ máy tổ chức điều hành từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc, phân định rõ chức năng, nhiệm vụ định biên bộ máy đảm bảo hoạt động ổn định và đạt hiệu quả cao.

- **Công tác quản lý kỹ thuật, chất lượng an toàn lao động:** thực hiện đầy đủ các quy định hiện hành của Nhà nước về lập, thẩm định và trình duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục công trình; Chất lượng công trình luôn được đảm bảo. Công tác an toàn vệ sinh lao động được đảm bảo, tổ chức tập huấn và cấp chứng

chỉ ATLĐ cho người lao động. Cấp phát kịp thời các trang bị Bảo hộ lao động cho công nhân sản xuất, thành lập đoàn kiểm tra và thường xuyên kiểm tra tại công trình.

- **Công tác lao động và tiền lương:** Duy trì thực hiện tốt nội quy, quy chế của công ty góp phần đưa hoạt động của công ty đi vào nề nếp và giáo dục ý thức trách nhiệm của người lao động trong việc chấp hành các quy định của công ty. Công ty thực hiện tốt các chế độ, quyền lợi và nghĩa vụ của người lao động theo đúng quy định của Nhà nước.

- **Công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật:** Chính quyền cùng với công đoàn đã phát động phong trào thi đua trong các bộ phận sản xuất và toàn Công ty. Qua các phong trào thi đua có sơ kết, tổng kết để động viên, khen thưởng kịp thời các đơn vị cá nhân xuất sắc.

- **Công tác quản lý tài chính tín dụng:** Có mối quan hệ tốt với ngân hàng, các công ty tài chính đảm bảo nguồn vốn phục vụ cho đầu tư các dự án.

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

##### **- Công tác sắp xếp đổi mới doanh nghiệp:**

+ Tổ chức chuyển đổi 04 xí nghiệp trực thuộc còn lại thành Công ty Cổ phần và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

+ Tổ chức kiện toàn bộ máy Sản giao dịch bất động sản để đưa vào hoạt động theo đúng quy định của Pháp luật.

+ Tiếp tục sắp xếp, củng cố và nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức, tác phong và lề lối làm việc của đội ngũ CBCNV lấy đó làm nền tảng cho sự phát triển ổn định của công ty.

##### **- Công tác đầu tư và khai thác các dự án:**

+ Tăng cường công tác quản lý đầu tư các dự án, chú trọng hoàn thiện trình tự thủ tục đầu tư theo đúng quy định của pháp luật, vận dụng các quy định của pháp luật về đấu thầu và lựa chọn nhà thầu đảm bảo các nhà thầu lựa chọn có đủ năng lực và kinh nghiệm để thực hiện tốt các công trình được giao.

+ Tập trung khai thác các dự án trọng điểm của công ty như dự án Dịch Vụ, dự án Bắc Quốc lộ 32 thị trấn Trạm Trôi

+ Hoàn thành các thủ tục để khai thác dự án Hòa Sơn, Lương Sơn, Hòa Bình; dự án X3 giai đoạn 2; liên doanh cùng Công ty Cổ phần phát triển nhà Tây đô để thực hiện Dự án Tây Đô, Hoài Đức.

#### IV. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,142,564,944,916</b>	<b>941,331,133,393</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>373,830,844,176</b>	<b>70,729,967,730</b>
1. Tiền	111		368,440,844,176	65,729,967,730
2. Các khoản tương đương tiền	112		5,390,000,000	5,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>861,680,000</b>	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	861,680,000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>198,031,679,512</b>	<b>156,295,496,778</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	115,483,848,876	140,670,364,044
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	49,634,601,971	10,563,818,950
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	32,913,228,665	5,061,313,784
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>486,088,842,179</b>	<b>654,916,169,670</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	486,088,842,179	654,916,169,670
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>83,751,899,049</b>	<b>59,389,499,215</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	44,197,092	164,552,447
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	14,542,066,980
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	83,707,701,957	44,682,879,788
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>28,870,955,765</b>	<b>24,608,994,472</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11,980,291,462</b>	<b>6,488,261,153</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8,352,972,177	5,916,261,147
<i>Nguyên giá</i>	222		13,012,670,698	8,924,029,556
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4,659,698,521)	(3,007,768,409)

2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	539,500,010	572,000,006
	<i>Nguyên giá</i>	228		665,000,000	665,000,000
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(125,499,990)	(92,999,994)
4.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	3,087,819,275	-
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
<b>IV.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>14,870,800,000</b>	<b>15,971,616,000</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3.	Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	14,870,800,000	50,141,170,400
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	(34,169,554,400)
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2,019,864,303</b>	<b>2,149,117,319</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	2,019,864,303	649,117,319
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Tài sản dài hạn khác	268		-	1,500,000,000
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,171,435,900,681</b>	<b>965,940,127,865</b>

#### NGUỒN VỐN

<b>A -</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>613,668,494,581</b>	<b>706,513,606,983</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>566,618,178,261</b>	<b>706,235,176,675</b>
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	1,900,000,000	100,000,000,000
2.	Phải trả người bán	312	V.15	29,909,399,000	21,922,010,739
3.	Người mua trả tiền trước	313	V.16	239,354,979,687	245,623,873,585
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	152,752,691,413	43,031,657,192
5.	Phải trả người lao động	315		3,338,107,540	1,395,285,222
6.	Chi phí phải trả	316	V.18	2,342,050,564	8,675,408,766
7.	Phải trả nội bộ	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19	137,020,950,057	285,586,941,171
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>47,050,316,320</b>	<b>278,430,308</b>
1.	Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2.	Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3.	Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4.	Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.20	46,771,886,012	-
6.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		278,430,308	278,430,308
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-



# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

## Năm 2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,379,553,723,402	371,306,665,885
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,379,553,723,402	371,306,665,885
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	671,698,787,244	241,433,996,272
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		707,854,936,158	129,872,669,613
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	16,798,441,325	4,001,596,551
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(13,298,720,953)	40,058,978,585
Trong đó: chi phí lãi vay	23		160,698,954	633,883,035
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	22,061,016,474	14,824,161,470
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		715,891,081,962	78,991,126,109
11. Thu nhập khác	31	VI.6	124,583,633	599,470,001
12. Chi phí khác	32	VI.7	2,766,050,217	567,526,642
13. Lợi nhuận khác	40		(2,641,466,584)	31,943,359
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		713,249,615,378	79,023,069,468
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		159,193,873,246	17,210,734,518
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		23,652,934,908	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		530,402,807,224	61,812,334,950
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	24,083	3,774

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		713,249,615,378	79,023,069,468
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1,684,430,108	1,137,937,127
- Các khoản dự phòng	03		(34,169,554,400)	34,169,554,400
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		219,840,080	(91,643)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		5,738,441,479	1,919,736,868
- Chi phí lãi vay	06		160,698,954	633,883,035
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			<b>686,883,471,599</b>	<b>116,884,089,255</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(66,990,898,351)	13,289,517,334
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		168,827,327,491	(412,009,109,715)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(267,012,531,704)	223,290,982,555
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1,250,391,629)	89,016,538
- Tiền lãi vay đã trả	13		(160,698,954)	(633,883,035)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(47,780,909,770)	(44,873,452,976)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		306,666,348	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(3,373,317,087)	(7,058,030,293)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>469,448,717,942</b>	<b>(111,020,870,337)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(7,176,460,417)	(2,372,921,784)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1,092,199,600)	(64,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15,554,500,000	132,284,571,973
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(384,702,517)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2,937,500,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14,207,948,521	3,195,164,254
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>21,493,788,504</b>	<b>71,159,611,926</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của				

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2009

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		713,249,615,378	79,023,069,468
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1,684,430,108	1,137,937,127
- Các khoản dự phòng	03		(34,169,554,400)	34,169,554,400
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		219,840,080	(91,643)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		5,738,441,479	1,919,736,868
- Chi phí lãi vay	06		160,698,954	633,883,035
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			<b>686,883,471,599</b>	<b>116,884,089,255</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(66,990,898,351)	13,289,517,334
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		168,827,327,491	(412,009,109,715)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(267,012,531,704)	223,290,982,555
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1,250,391,629)	89,016,538
- Tiền lãi vay đã trả	13		(160,698,954)	(633,883,035)
- Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(47,780,909,770)	(44,873,452,976)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		306,666,348	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(3,373,317,087)	(7,058,030,293)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>469,448,717,942</b>	<b>(111,020,870,337)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(7,176,460,417)	(2,372,921,784)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1,092,199,600)	(64,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15,554,500,000	132,284,571,973
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(384,702,517)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2,937,500,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14,207,948,521	3,195,164,254
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>21,493,788,504</b>	<b>71,159,611,926</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của				

chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(4,274,155,000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	4,900,000,000	122,581,322,488
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(103,000,000,000)	(65,600,422,488)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(89,741,630,000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(187,841,630,000)</b>	<b>52,706,745,000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>303,100,876,446</b>	<b>12,845,486,589</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1 70,729,967,730</b>	<b>57,884,389,498</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	91,643
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1 373,830,844,176</b>	<b>70,729,967,730</b>

## **V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán**

Đơn vị kiểm toán độc lập: CN Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn tại Hà Nội.

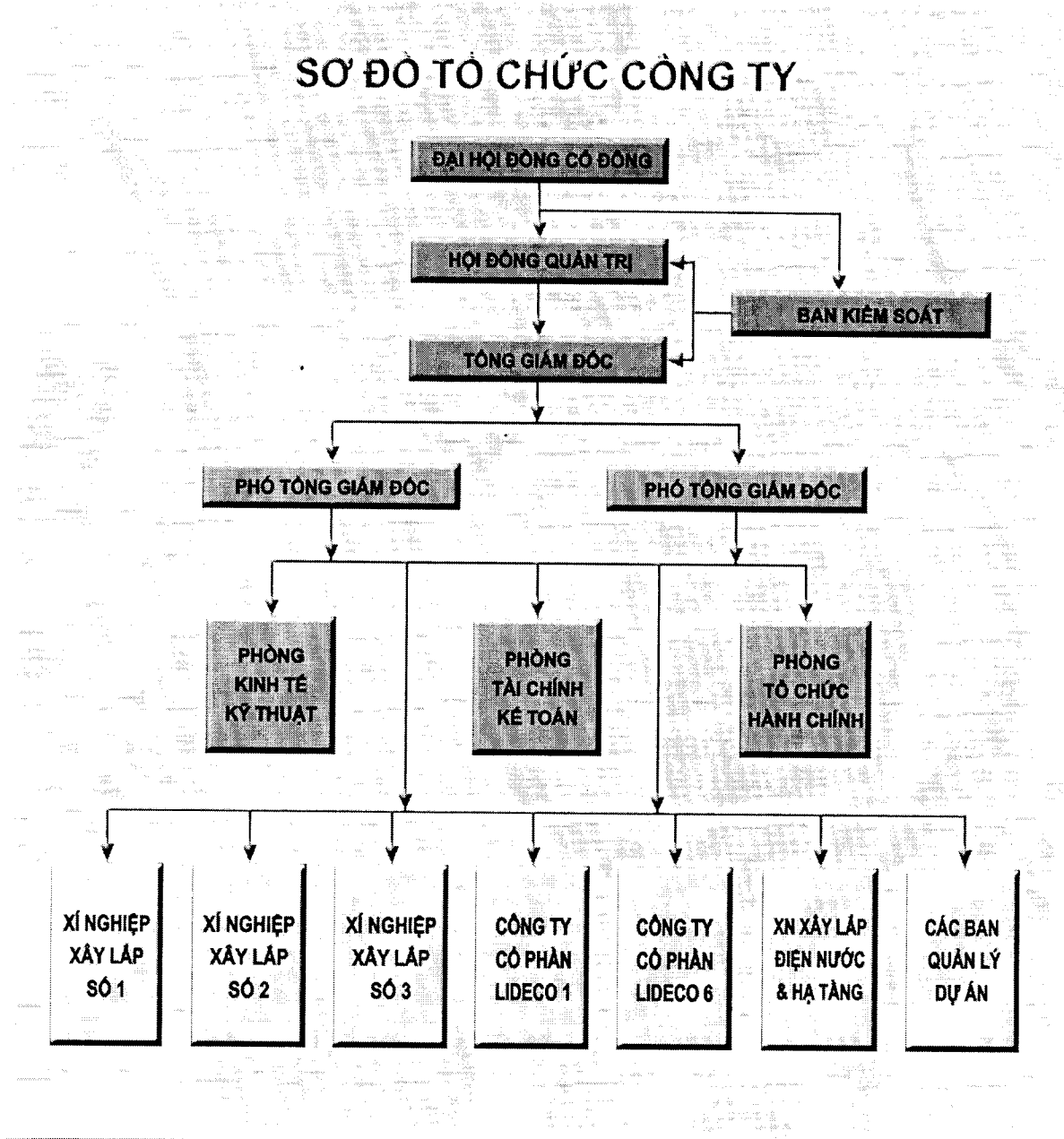
Ý kiến kiểm toán độc lập: Báo cáo tài chính tổng hợp đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

## **VI. Các công ty có liên quan**

- Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của tổ chức, công ty:
  - + Công ty Cổ phần LIDECO 1
  - + Công ty Cổ phần LIDECO 6
- Công ty có trên 50% vốn cổ phần do tổ chức, công ty nắm giữ: không có
- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan:
  - + Đầu tư cổ phiếu CTG của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với số lượng nắm giữ đến ngày 31/12/2009 là 43.084 cổ phiếu.
  - + Đầu tư cổ phiếu SJS của Công ty Đầu tư và phát triển khu Công nghiệp Sông Đà với số lượng nắm giữ đến ngày 31/12/2009 là 115.260 cổ phiếu.
  - + Góp vốn thành lập Công ty chứng khoán Sao Việt với số vốn đầu tư 5.500.000.000 đ.

## VII. Tổ chức và nhân sự

### 1. Cơ cấu tổ chức của công ty tính đến ngày 31/12/2009



### 2. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành

#### 2.1. Ông Vũ Gia Cường

Chức vụ hiện tại: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 13/10/1958

Nơi sinh: Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội  
Chứng minh nhân dân: 011892480  
Địa chỉ thường trú: Số nhà 75 ngõ 83 - Phố Trần Cung – Hà Nội  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Luật  
Quá trình công tác:  
↓ Từ 1977 đến 1981 : Bộ đội tại Quân đoàn I, Sư đoàn 312  
↓ Từ 1982 đến 1987 : Sinh viên Đại học Kiến trúc Hà Nội  
↓ Từ 1988 đến 1989 : Kỹ sư tại Ban kiến thiết UBND Huyện Từ Liêm  
↓ Từ 1990 đến 1993 : Phụ trách xây dựng tại Công ty XNK Huyện Từ Liêm  
↓ Từ 1994 đến 1995 : Đội trưởng đội xây dựng Công ty Xây dựng & sản xuất vật liệu xây dựng Từ Liêm  
↓ Từ 1996 đến 2001 : Phó phòng xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà  
↓ Từ 2002 đến 7/2005 : Phó Giám đốc phụ trách xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà  
↓ Từ 7/2005 đến nay : Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty

## **2.2. Ông Nguyễn Văn Ninh**

Chức vụ hiện tại: Ủy viên HĐQT Công ty, Phó Tổng Giám đốc  
Giới tính: Nam  
Ngày sinh: 10/07/1957  
Nơi sinh: Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội  
Quốc tịch: Việt Nam  
Quê quán: Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội  
Chứng minh nhân dân: 011924495  
Địa chỉ thường trú: Số 3, tổ 42, cụm 7, Phú Thượng, Tây Hồ, HN  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật  
Quá trình công tác:  
↓ Từ 1975 đến 1988 : Sĩ quan quân đội.  
↓ Từ 1988 đến 03/2006 : Trưởng phòng Tổ chức, Phó bí thư Đảng bộ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.  
↓ Từ 03/2006 đến nay : Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó bí thư Đảng bộ Công ty.

### **2.3. Ông Nguyễn Hữu Lập**

Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám đốc Công ty

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 06/03/1962

Nơi sinh: Ba Vi, Hà Tây

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Cẩm Lĩnh, Ba Vi, Hà Tây

Chứng minh nhân dân: 012625831

Địa chỉ thường trú: 387 tổ 17, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- ✦ Từ 06/2001 – 01/2002 : Nhân viên phòng Xây dựng, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
- ✦ Từ 01/2002 – 10/2005: Đội trưởng đội thi công, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
- ✦ Từ 10/2005 – 02/2006 : Phó phòng Xây dựng, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
- ✦ Từ 02/2006 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty

### **2.4. Ông Lê Minh Tuấn**

Chức vụ hiện tại: Kế toán trưởng

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 22/12/1977

Nơi sinh: Nam Định

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Hải Hưng, Hải Hậu, Nam Định

Chứng minh nhân dân: 162084478 do CA Nam Định cấp ngày 05/6/2002

Địa chỉ thường trú: P.1210, CT2A, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- ✦ Từ 11/1999 - 12/2001: Chuyên viên phòng Tài chính - Kế toán Công ty Xây dựng Ngâm Sông Đà 10.
- ✦ Từ 1/2002 - 3/2002: Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 10 tại miền Nam.



- ✚ Từ 4/2002 - 12/2002: Kế toán trưởng Xí nghiệp Hải Vân - Công ty Sông Đà 10.
- ✚ Từ 12/2002 - 8/2003: Kế toán trưởng Xí nghiệp Sông Đà 10.5 - Công ty Sông Đà 10.
- ✚ Từ 9/2003 - 10/2006: Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Pleikrông và Sê San 4 - Tổng công ty Sông Đà.
- ✚ Từ 11/2006 - 9/2007: Kế toán trưởng Ban điều hành Dự án thủy điện Sê San 4 - Tổng công ty Sông Đà, kiêm Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Sông Đà 6.
- ✚ Từ 10/2007 - nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm.

### **3. Quyền lợi của Ban Tổng giám đốc:**

Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban Tổng giám đốc trong năm 2009 là: 1.812.335.000 đồng.

### **4. Số lượng cán bộ nhân viên và chính sách đối với người lao động**

- Công ty đã đề ra chính sách tuyển dụng nhằm thu hút nhân tài và đưa ra quy chế tuyển dụng đãi ngộ hợp lý và được thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng; Đưa các hình thức trả lương phù hợp để khuyến khích người lao động gắn bó với Công ty, nâng cao hiệu quả làm việc trong mỗi CBCNV.

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.

- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ, chính sách quy định.

- Tính đến thời điểm 31/12/2009, tổng số CNV của công ty là: 271 người.

## **VIII. Thông tin cổ đông/thành viên góp vốn và Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát**

#### **- Thành viên và cơ cấu và hoạt động của HĐQT**

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu.

+ Ông Nguyễn Văn Kha - Chủ tịch HĐQT

+ Ông Vũ Gia Cường - Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

+ Ông Nguyễn Văn Ninh - Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

+ Ông Đinh Quang Chiến - Ủy viên HĐQT

+ Ông Nguyễn Ngọc Thịnh - Ủy viên HĐQT, Trưởng phòng Kinh tế

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện nhiệm vụ của mình với tinh thần trách nhiệm cao, có tầm nhìn chiến lược, đưa ra các quyết định kịp thời vì lợi ích cao nhất của Công ty.

Trong năm 2009, Hội đồng quản trị đã tổ chức nhiều phiên họp để triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội, xem xét và đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, triển khai các dự án đầu tư.

**- Thành viên và cơ cấu, hoạt động của Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên:

+ Ông Lê Minh Quân - Trưởng BKS, Giám đốc Xí nghiệp xây lắp số 1.

+ Ông Lê Văn Thục - Thành viên BKS

+ Ông Nguyễn Lâm Giang - Thành viên BKS, Phó TGD Cty CP LIDECO 6

Ban Kiểm soát có nhiệm vụ thay mặt cho cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, hoạt động quản trị và điều hành của công ty. Ban kiểm soát họp thường kỳ mỗi quý để xem xét và đánh giá kết quả hoạt động của công ty.

- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT và Ban kiểm soát năm 2009 là 3.969.000.000 đồng.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần/vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần/vốn góp của thành viên HĐQT/Hội đồng thành viên có thay đổi.

- Trong năm 2009 có giao dịch cổ phiếu thành công của thành viên Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát/ Kiểm soát viên, cụ thể như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thời gian giao dịch	Bán (CP)	Mua (CP)	SLCP năm giữ sau GD
1.	Nguyễn Văn Ninh	UV HĐQT, Phó TGD	30/09/09-30/12/09	94.000		273.648
2.	Nguyễn Hữu Lập	Phó TGD	20/07/09- 31/12/09	90.110		237.218
3.	Nguyễn Ngọc Thịnh	UV HĐQT	01/07/09	81.140		200.000
4.	Đình Quang Chiến	UV HĐQT	01/07/09		81.140	1.122.850
	-	-	15/10/09-10/11/09	222.850		900.000
5.	Lê Văn Thục	Tviên BKS	05/11/09-05/01/10	1.880		1.000

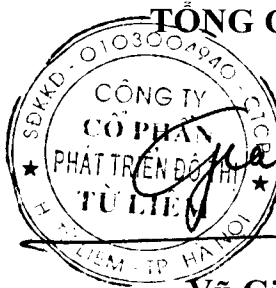
## 2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn

Tính đến thời điểm 24/02/2010

STT	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ % nắm giữ
1	Cá nhân trong nước	1.919	11.404.922	69,54%
2	Tổ chức trong nước	31	1.686.138	10,28%
3	Cá nhân nước ngoài	232	425.260	2,60%
4	Tổ chức nước ngoài	19	2.883.680	17,58%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.201</b>	<b>16.400.000</b>	<b>100%</b>

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- SGDCK TP. HCM;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu CT.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Vũ Gia Cường**